

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Banarbetaren

769635-2009



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Banarbetaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 3
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Noter	s. 8
Underskrifter	s. 12

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2017-08-29

Säte

Föreningen har sitt säte i Luleå.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Banarbetaren 13 på adressen Ringgatan 13 A i Luleå. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 12 bostadsrätter om totalt 709 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Norrbotten.

Styrelsens sammansättning

Anton Barsk	Ordförande
Liza Barsk	Styrelseledamot
Stefan Ersson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firmans tecknas av styrelsen

Revisorer

Anna Britta Charlotta Frisk Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bundit om ett lån på 3 år vilket resulterade i högre ränta.

Fördelning av intäkter och kostnader



- Årsavgifter, bostäder 75.73%
- Hyresintäkter, bostäder 9.06%
- Övriga intäkter 8.48%
- Hyresintäkter, p-platser 6.73%



- Taxebundna kostnader 34.78%
- Övriga driftskostnader 31.46%
- Reparationer 16.11%
- Övriga externa kostnader 11.00%
- Fastighetskötsel 6.65%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 15 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	685	674	700	676
Resultat efter fin. poster	-129	-22	133	-120
Soliditet, %	54	54	50	49
Yttre fond	142	71	71	-
Taxeringsvärde	11 658	11 658	7 455	7 455
Bostadsyta, kvm	709	709	709	709
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	767	829	767	750
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 236	12 493	12 750	12 974
Genomsnittlig skuldränta, %	3,06	1,95	1,78	2,52

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2022-06-30	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-06-30
Insatser	10 654	-	-	10 654
Fond, yttre underhåll	71	-	71	142
Balanserat resultat	-197	-22	-71	-290
Årets resultat	-22	22	-129	-129
Eget kapital	10 506	0	-129	10 377

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-290
Årets resultat	-129
Totalt	-418

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	71
Balanseras i ny räkning	-489
	-418

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		685	674
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		685	675
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5, 6	-348	-301
Övriga externa kostnader	7	-43	-67
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-154	-154
Summa rörelsekostnader		-545	-522
RÖRELSERESULTAT		139	153
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-269	-175
Summa finansiella poster		-268	-175
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-129	-22
ÅRETS RESULTAT		-129	-22

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	18 905	19 059
Summa materiella anläggningstillgångar		18 905	19 059
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 905	19 059
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11	18
Övriga fordringar	10	0	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	30	31
Summa kortfristiga fordringar		41	68
Kassa och bank			
Kassa och bank		363	405
Summa kassa och bank		363	405
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		404	473
SUMMA TILLGÅNGAR		19 309	19 533

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 654	10 654
Fond för yttre underhåll		142	71
Summa bundet eget kapital		10 796	10 725
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-290	-197
Årets resultat		-129	-22
Summa fritt eget kapital		-418	-219
SUMMA EGET KAPITAL		10 377	10 506
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 337	3 059
Summa långfristiga skulder		2 337	3 059
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 338	5 799
Leverantörsskulder		77	40
Skatteskulder		40	39
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	138	91
Summa kortfristiga skulder		6 594	5 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 309	19 533

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Banarbetaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Hysesintäkter, bostäder	62	67
Hysesintäkter, p-platser	46	40
Årsavgifter, bostäder	518	510
Övriga intäkter	58	58
Summa	685	675

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Snöskottning	11	12
Städning	11	8
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	4	1
Summa	26	21

NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Bostäder VVS	40	0
Reparationer	0	11
Tak	23	0
Summa	63	11

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	27	24
Sophämtning	15	13
Uppvärmning	62	62
Vatten	31	33
Summa	136	133

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Bredband	76	73
Fastighetsförsäkringar	27	26
Fastighetsskatt	21	38
Summa	123	137

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Juridiska kostnader	1	2
Kameral förvaltning	32	31
Konsultkostnader	0	14
Övriga förvaltningskostnader	9	20
Summa	43	67

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	268	175
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	269	175

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 749	19 749
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 749	19 749
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-690	-535
Årets avskrivning	-154	-154
Utgående ackumulerad avskrivning	-844	-690
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 905	19 059
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 301</i>	<i>4 301</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 000	9 000
Taxeringsvärde mark	2 658	2 658
Summa	11 658	11 658

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	0	19
Summa	0	19

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Bredband	6	6
Försäkringspremier	14	13
Förvaltning	9	8
Räntor	0	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1
Summa	30	31

**NOT 12, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-06-30	SKULD 2023-06-30	SKULD 2022-06-30
Stadshypotek	2023-12-30	1,70 %	3 059	3 090
Stadshypotek	2027-12-30	4,92 %	2 488	2 639
Stadshypotek	2023-07-19	5,25 %	3 129	3 129
Summa			8 676	8 858
Varav kortfristig del			6 338	5 799

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-06-30	2022-06-30
Bredband	3	0
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	57	55
Uppvärmning	2	2
Utgiftsräntor	74	31
Summa	138	91

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	10 800	10 800

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Anton Barsk
Ordförande

Liza Barsk
Styrelseledamot

Stefan Ersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Anna Britta Charlotta Frisk
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.10.2023 12:54

SENT BY OWNER:

Linnea Johansson · 13.09.2023 12:52

DOCUMENT ID:

HkWyFEMJyp

ENVELOPE ID:

B1xyFNMJJ6-HkWyFEMJyp

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Harry Anton Barsk antonbarsk@gmail.com	Signed Authenticated	13.09.2023 14:26 13.09.2023 14:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/22) IP: 195.196.62.7
2. STEFAN ERSSON stefan.ersson68@gmail.com	Signed Authenticated	09.10.2023 13:01 13.09.2023 13:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/27) IP: 95.195.157.38
3. Liza Maria Barsk liza.karlsson245@hotmail.com	Signed Authenticated	14.10.2023 10:35 14.10.2023 10:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/06) IP: 78.77.211.157
4. Anna Britta Charlotta Frisk annafrisk70@gmail.com	Signed Authenticated	14.10.2023 12:54 14.10.2023 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/03/17) IP: 87.96.142.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Banarbetaren
Organisationsnummer 559105–9638

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för *BRF Banarbetaren*

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Föreningens namn för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker
att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Luleå 2023-11-23

Revisorns namn

Anna Frisk

Revisorns namn

Anna Frisk